



# 宅建わかやま

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



令和3年度 定 時 総 会

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会  
 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部



上記2団体の定時総会が、令和3年5月27日(木)午後1時30分より、ダイワロイネットホテル和歌山において開催されました。今定時総会については、新型コロナウイルス感染症予防対策を講じた上で、会員各位の健康面、安全面を最優先に考慮した開催方法といたしました。皆様のご理解、ご協力のおかげで議事はすべて滞りなく終了することができましたことを心より感謝申し上げます。

谷川総務副委員長の司会により開会し、冒頭、物故会員への黙祷が行われました。角会長の挨拶に続き、祝電披露、新規入会者紹介、表彰者紹介、続いて、中川研修指導委員長により倫理綱領を朗読後、木村副会長を議長に選出、資格審査委員の和歌山支部田村宣明氏から資格審査結果が、正会員数 667 名、出席正会員数 513 名(うち委任状提出 482 名)と報告があり、議長が総会成立を宣言し議事を進行しました。

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会の審議及び報告事項

議案第1号(報告事項) 令和2年度事業報告に関する件、議案第2号(審議事項) 令和2年度決算に関する件、議案第3号(審議事項) 会費の額に関する件、議案第4号(審議事項) 役員の報酬の総額に関する件、議案第5号(審議事項) 定款の一部変更に関する件、議案第6号(報告事項) 令和3年度事業計画に関する件、すべての報告及び議案が可決承認されました。

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部の審議及び報告事項

議案第1号(報告事項) 令和2年度事業報告に関する件、議案第2号(報告事項) 令和2年度決算に関する件、議案第3号(報告事項) 令和3年度事業計画に関する件、議案第4号(報告事項) 令和3年度予算に関する件、以上すべての報告及び議案が可決承認されました。

## つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第4回



## 「頑張りましょう」

西本 誠

和歌山支部 1ブロック  
クリエイト  
和歌山市西庄 862-6  
西本ハイツ 2F 東側  
TEL: 073-412-3909

昨年一月、日本国内で初めてCOVIDに感染した患者が発見され、二月にダイヤモンドプリンセス号の混乱をニュースで見っていた折、今日までの混乱は全く予想していませんでした。瞬く間の感染と、対策の仕様

がない事が認知されると共に時代は変わり始め、徐々に古き良きに戻る事はもうないのではないかと、言う雰囲気、今の世の中の在り方に大いに作用している気がしています。正直な所、COVID元年は、私的にはここまでの混乱を予想しておらず、まさに流れを傍観するに留まってしまいましたが、今年度よりの取り組みも徐々に方向性が定まって来ており、遅ればせながら展望も固まって参りました。

暗いニュースが続く昨今ではございますが、経済を担う一事業主として今後も奮闘して参りたいと考えております。

次は、ヤマサキハウジングの山崎早敏さんへつなぎます。



## 「感謝と成長」

小谷 清太

和歌山支部 2ブロック  
明光不動産  
和歌山市太田 4-10-11  
TEL: 073-473-8080

明光不動産は令和2年に再び開業した和歌山市太田の会社です。「再び」ですが、以前の明光不動産は私の祖父の屋号でした。この度、私が独立し開業した事により復活という運びとなりました。

前職は住宅会社で約10年間お世話になり、沢山の経験と勉強をさせて頂きました。住宅営業の大変さと、それを超える喜びを得ることができました。営業職の醍醐味はお客様と一緒に悩み、また喜びを分かち合える事だと思います。一人のお客様と信頼関係を築き喜んで頂けて、その方からご紹介を頂いて、またそのご

縁を大切にしていく事。その経験が、今の自分の仕事へと繋がっていると思います。私生活では、船釣りにハマっています。最近は小学4年になる息子もついてくる様になり、更に楽しくなりました。今年4月に一緒に船に乗った際、息子から「今日は絶対に鯛を釣って〇〇先生にプレゼントする」と宣言がありました。詳しく聞くと、3年生の時の担任の先生が他校へ移動してしまうのでお礼をしたいとの事、しかも既にその先生には離任式の時に伝えてきたと・・・結果、その日、本当に一人で56cmの鯛を釣上げ、先生へ届けました。有言実行とお世話になった先生への感謝の気持ち。息子の成長を感じた一日でした。弊社はまだまだ未熟で宅建協会会員の皆様方には助けて頂いてばかりですが、今後も頂いたご縁を大切に不動産業界と地域社会の発展に少しでも貢献できるよう成長していきたいと思っております。今後とも、どうか宜しくお願い致します。

次は、(有)朝日食糧の川端俊道さんへつなぎます。



## 「新しい出会い」

西 良平

和歌山支部 3ブロック  
有限会社桂住宅  
和歌山市新生町 5-7  
TEL: 073-423-0203

コロナ禍の中、密を避けなければならなかったこの時代。昨年の秋にふとニュースで密を避ける為に釣りが流行っていると聞き、数年ぶりに堤防から竿を

出してみました。結果は惨敗で「やっぱりゴルフの方が楽しいや」と思った反面どうも悔しくて周りの釣り好きな方や釣具屋でなぜ釣れないかを調べる日々が始まりました。今では行く先々の海や乗合船で釣り談義を交わせるほど成長できました。新しい事を始めると新しい出会いが待っている事を改めて知り、この出会いへの感謝の気持ちを忘れずこれからも海へ出かけたいと思っております。いつも楽しく接して頂いてる釣り仲間の皆さんこれからもどうぞ宜しくお願いします。

次は、株式会社富栄建設の羽山博敏さんへつなぎます。





## 「4歳の息子」

上久保敦司

和歌山支部 1ブロック  
うえくぼ不動産事務所  
和歌山市楠右衛門小路 11  
谷口ビル 2階  
TEL：073-499-5836

最近いろんな言葉も覚えて、妻と子ども翻弄される毎日です。でもそんな中最近思うんです。若輩者で大変恐縮ではあるのですが、この子が大人になる頃には街の不

動産屋事情はどうなっているのかなあと。AIにとってかわられて仕事が無くなってしまふのか。それともニッチな部分を見つけられ続けれられるのか。それともなくてはならない形になっていくのか。もちろん自身の営業努力は惜しまないというのは大前提なんです。いずれにしても、将来息子から「お父さんのやり方は古いんだよ。もっとこうしなきゃ。」なんて言われたらどういう形であってもいろんな意味でごく幸せなんだろうなって思います。

次は、スミカ(株)の吉松三喜さんへつなぎます。



## 「難病になって」

森田 一夫

和歌山支部 5ブロック  
有限会社南和不動産  
和歌山市和歌浦中1-1-1  
TEL：073-444-9111

私が不動産業界に入ってもうすぐ40年になります。山あり谷あり様々な出来事も経験してきましたが、体調面に関しては特に大きな問題も無く過ごしてきました。ところが今から5年前、脊椎の靭帯骨化症

という原因不明の病気になりました。難病ですので投薬等の治療法は無く、手術によって症状の進行を止めるしか無いとのこと。歩くことも困難で医師からは手術をするか車椅子生活になるかの二者択一ですともいわれました。幸い手術は成功し、どうにか社会復帰できるまでにはなりましたが今も週数回のリハビリに通っています。完治する病気ではなく、再発・再手術の可能性もあります。運動機能や行動にも制限があって遠方への旅行等にも中々行きませんが、これからも前向きに過ごしていこうと思っています。

次は、隼南北の榎畑友洋さんへつなぎます。



## 「孤独死特約保険」

日野 敏行

海南支部  
海南住宅  
海南市岡田331-18  
TEL：073-482-2719

借家人の田舎に住む母親から(80歳)から息子の様子を見に行ってもらいたいと電話がかかってくるたびにエレベーターなしの5階の部屋まで行くこと数回、失業中の彼は不健康そうである。ある日その部屋の家主が3か月家賃滞納の相談があると事務所に訪ねてきた。それから間もなく彼がたまたま公園のベンチに腰を下ろしているのを見つけ、その時、缶酎ハイ3本目を飲

んでいた。どうしたん?と声を掛けたら、彼曰く病院の薬が効かんでこれ飲んだら楽になると。その時、彼はもう先が長くはないと直感した。さっそく家主に連絡し、家主からの孤独死保険に加入させた。それから数カ月して彼は病院ではなくその部屋で亡くなっていた。賃料滞納の為、訪問した家主に発見されたのは暑い夏の日、亡くなってから一月経過していた。保証人の母親もすでに亡くなっており、結局、彼と縁を切っていた弟に行きついた。もめた拳句、部屋は清掃できたが、その後も独特の匂いがした。のちに保険がおりたのは言うまでもない。

次は、ワタナベ不動産の渡邊真幸さんへつなぎます。





## 「地域とともに」

山口 直之

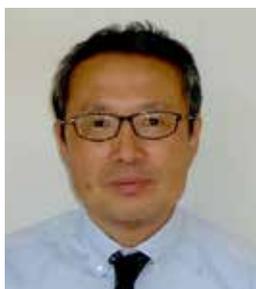
那賀支部  
株式会社丸善  
岩出市東坂本198  
TEL: 0736-63-1135

昨年10月に3代目社長に就任しました。昭和59年の設立と同時に入社し約36年。仕事も遊びも常に全力で行ってきました。弊社では行動は勿論、決断におけるスピード感を第一に考えており、店舗や住宅の緊



急時におけるメンテナンスは勿論、昨年の緊急事宣言が出された次の日には、弊社のテナント入居者様全ての賃料を4ヶ月間半額にする等の対応をさせて頂きました。また地域貢献にも力を入れており、その一環として和歌山からJリーグ入りを目指すアルテリーヴォ和歌山を応援しています。弊社の社員も現在11名と偶然ですが、選手同士の役割分担や連携などは仕事にも通じるところが多く、参考にさせて頂きながら、尚一層の成長をしていく所存です。

次は、かないけ不動産の池浦靖雄さんへつなぎます。



## 「テレビ放映の影響力」

中家 博

日高支部  
ナカヤ不動産  
日高郡由良町吹井962-15  
TEL:0738-65-3646

2018年に縁あって関西テレビのよーいドンの「あいLOVE田舎暮らし」の番組で物件紹介する機会がありました。その物件は、眺望が良く申し分のない別荘でしたが、山頂にありガードレールもない細い農道を

迷路のように登らなくてはならず、また、自社から物件まで遠く、案内の予約があってもあまり期待はしていませんでした。しかし、テレビのオンエアの後、すぐにひっきり無しに電話がかかってきて、1ヶ月内に取引をすることができました。今まで、ホームページに掲載して問い合わせをコツコツと待ちましたが（今もそうですが）、テレビ放映で一瞬に多くの問い合わせが来たので、本当にテレビの影響力ってすごいなと思いました。

次は、R不動産企画の  
稲垣崇さんへつなぎます。



## 「開業 3 年目」

大江 克史

田辺支部  
株式会社濱本組  
田辺市中万呂863  
TEL:0739-34-7170

今現在、在籍している建設会社で不動産事業部を立ち上げて3年目に入ります。1年目は新規事業立ち上げの大変さが身に染みしました。2年目は新型コロナウイルスの流行で

生活や経済の先行きが見通せない状況の中、なんとか皆さんのおかげで3年目を迎える事が出来ました。これもひとえに皆様の御支援の賜物と心より感謝いたしております。私生活ではコロナ禍のおかげで趣味の山登りやキャンプも自粛を余儀なくされ(隠れてコソコソ行っていますが)、コロナ太りと運動不足で過去最高体重を更新していてコロナウイルス並みに体重の増加が怖いです。一日も早いコロナ禍の終息と元の平穏な生活が戻ることを願うばかりです。

次は、はるな不動産の山本恵春さんへつなぎます。





第3回

『契約不適合責任の免脱条項・買主の契約不適合通知義務について』

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

1

契約不適合責任を負わないという約定

(1) 「契約不適合責任を負わない」という条項の有効性

売主が問題のある物（例えば地中に産業廃棄物が埋められた土地や、シロアリの食害のある建物）を売った場合には、買主に対して、契約不適合責任（契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任）を負うこととなります。これは改正前の民法において、売主の「瑕疵担保責任」と呼ばれていたものと同様の責任です。

そして不動産の売買契約において、「売主は買主に対して契約不適合責任を負わないという約定をすることは可能か？」という問題があります。

この問題について検討するためには、売主が誰であるのか（或いは買主が誰であるのか）を確定させる必要があります。売主・買主の属性によって、適用される法律が変わり、この問題に対する回答も変わってくるからです。以下では、典型的な場合をいくつか挙げ、それぞれについて検討していきます。

(2) 売主・買主ともに消費者の場合

契約不適合責任を定める民法は、買主・売主が

ともに事業者でない場合（消費者である場合）を想定しています。

そして民法で定められている契約不適合責任は、「絶対にその内容を守らなければならない」という規定（強行規定）ではありません。そのため不動産売買において、売主と買主が合意さえすれば、①「売主は民法で定められた契約不適合責任を負わない」という約定（契約不適合責任の免脱条項）をすることが可能となり、かつ②そのような約定は有効となります。実際上も、「売主は契約不適合責任を負わなくてよい。その前提で売買代金を安めに設定して欲しい。」という買主側の意向で、契約不適合責任の免脱条項が定められる場合も、十分あり得ると考えられます。

但し「契約不適合責任の免脱条項が定められれば、売主は買主に対して一切責任を負わない。」というわけではありません。即ち、①「売主が知りながら、買主に告げなかった問題点（契約不適合）」については、②契約不適合責任の免脱条項が定められている場合であっても、③売主が買主に対して契約不適合責任を負うことになっています（民法572条）。そのため契約不適合責任の免脱条項が定められている場合でも、「売主が売買契約の当時から、シロアリの食害について知っていたのに、買主に対して告げていなかった

た。」などという場合には、やはり売主が買主に  
対して契約不適合責任を負うこととなりますので、注意が必要です。

.....

(3) 売主が宅地建物取引業者である場合

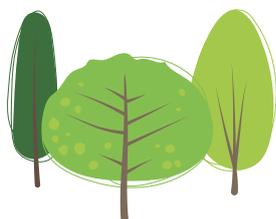
ア 宅地建物取引業法による制限

上記のように民法の原則では、「契約不適合責任を負わない」という契約不適合責任が有効となります。しかし売主が宅地建物取引業者である場合には、特別なルールにより、契約不適合責任の免脱条項が大幅に制限されます。

まず宅地建物取引業者が売主となる場合、「売主は契約不適合責任を一切負わない。」や、「売主が契約不適合責任を負う期間を1年に限る（2年より短い期間に限定する）。」といった特約をすることはできません（宅地建物取引業法40条1項）。これは消費者たる買主を保護する観点から定められた規定です。

そして仮に「売主は契約不適合責任を一切負わない。」などといった特約がなされた場合でも、このような特約は無効となります（同法40条2項。要するに「そのような特約はなされなかった」とみなされます）。

なお上記のような規制は、買主が宅地建物取引業者である場合には適用されません（同法78条2項）。



イ 品確法による制限（新築住宅の売主についての特則）

売買の対象が新築住宅（建築工事の完了から1年以内の建物）の場合には、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）による規制があります。この場合、売主は買主に対し、①「構造耐力上主要な部分」（柱・梁など）と、②雨水の浸入を防止する部分（屋根やサッシなど）について、10年間にわたる「瑕疵担保責任」を負うこととなります（品確法95条1項、94条1項。なお品確法では民法改正後も、引き続き「瑕疵担保責任」という用語が用いられています）。

こうした品確法の規定は、国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展を目的とするものであり、宅地建物取引業法40条の規定に優先すると考えられています。

そのため新築住宅の柱・梁・雨漏り等に関する契約不適合（瑕疵）については、宅地建物取引業法で定められた下限（2年以上）ではなく、品確法で定められた期間（10年間）にわたり、売主が責任を負うこととなります。

.....

(4) 売主が宅地建物取引業者以外の事業者である場合

売主が宅地建物取引業者以外の事業者であり、買主が消費者である場合にはどうでしょうか。

この場合には、民法だけではなく消費者契約法の適用があります（同法8条1項・2項）。

消費者契約法による契約不適合責任の規制はやや複雑ですが、大まかに言うと、①売主が一切契約不適合責任を負わないという約定は無効であるが、②「契約不適合部分があれば、売主がきちんと補修し直す。」という約定であれば有効であり、③「契約不適合の度合いに応じて代金を減額する。」という約定も有効となります（この場合には売主は、買主に売買代金全額を返金する必要はなく、「売買代金から、契約不適合による減額分を控除した差額」を取得できます）。

また新築住宅の売主となる場合に、品確法による規制を受けることは、上記(3)（売主が宅地建物取引業者である場合）と同様です。

## 2

### 買主の契約不適合通知義務 （その趣旨と期間設定のあり方）

#### (1) 民法改正後における買主側の権利行使ルール

民法改正により、従来の瑕疵担保責任と比較して、買主の権利行使方法（権利行使の制限に関するルール）が少し変化しています。ここではまず、改正後の基本的なルールについてまとめます。

第一に、買主が売主に対して契約不適合責任を追及できるのは、権利を行使できるときから10年間に限られます。これは10年間の経過により、契約不適合責任に基づく権利が時効によって消滅してしまうからです（民法166条1項2号）。そして不動産売買の場合、「権利を行使できると

き」（消滅時効の期間がスタートする時点）は、原則として物件の引渡時であると考えられます。

第二に、引渡から10年以内でも、①買主が契約不適合の事実を知ったときから1年以内に、売主に対して契約不適合について「通知」し（民法566条参照）、かつ②知ったときから5年以内に権利行使しなければならない（民法166条1項1号）、というルールがあります。

第三に、契約締結時に、売主が契約不適合について知っている場合や（売主が契約不適合について「悪意」の場合や）、少し注意すれば契約不適合を知ることができた場合には（売主が契約不適合について「重過失」がある場合には）、買主の通知義務は免除されます（民法566条但書）。

#### (2) 買主による「通知」の意義

上記のとおり買主が契約不適合責任を追及するためには、契約不適合の事実を知ったときから1年以内に、売主に対して契約不適合について「通知」する必要があります。これは民法改正によって定められた制度です。

このように買主の「通知」を要求するルールは、一見、買主に負担を課したもののように思われます。しかし実際には、これまで「瑕疵担保責任」を追及する際に買主が要求されていた義務を、軽減する内容になっています。

この点、改正前の「瑕疵担保責任」の時代には、買主は「瑕疵」があることを知ってから1年

以内に、解除や損害賠償請求をしなければならぬと定められていました。そしてこれまでの裁判例によれば、買主は1年以内に「瑕疵」があることを告げるだけでなく、「瑕疵」の具体的内容を示した上、請求する損害賠償額の算定根拠を示す必要があるとされていました。

しかし民法改正後は、買主が1年以内に契約不適合の内容を通知し、売主が契約不適合の内容を把握できるようにすればよい、というルールになりました（1年という比較的短い期間内に、売主に対して詳細な契約不適合の内容を知らせたり、損害賠償額の算定根拠を示したりする必要はなくなりました）。



### (3) 買主による通知短縮の可否

#### ア 売主が消費者である場合

それでは買主が契約不適合を通知する期間を、1年よりも短い期間にすることは可能でしょうか。まず民法が想定している消費者同士の取引について検討します。

この場合は上記のとおり、そもそも「売主は買主に対して契約不適合責任を負わない。」という契約不適合責任の免脱条項を置くことも可能です。そのため通知の期間を1年より短くすることも、可能であると考えられます。

#### イ 売主が宅地建物取引業者等の事業者である場合

これに対して、売主が宅地建物取引業者である場合はどうでしょうか。

宅地建物取引業法は、売主たる宅地建物取引業者が契約不適合責任を免れることについて、極めて厳しい規制を置いています。即ち、「契約不適合責任を負うのは2年間に限る」というような約定は認めていますが、そうしたものの以外の「買主に不利となる特約」は「無効」であるとしています（宅地建物取引業法40条）。

そして上記の通知を1年より短い期間に制限する規定は、明らかに「買主に不利となる特約」ですから、このような特約は無効になるものと考えられます。

また売主が宅地建物取引業者以外の事業者である場合には、消費者契約法の適用があります。

そして上記の通知を1年より短い期間に制限する規定は、消費者契約法が例外的に有効とする約定のパターンに含まれていません（同法8条2項）。そのため売主が宅地建物取引業者以外の事業者である場合も、こうした制限は消費者契約法によって無効になるものと考えられます。





会議名及び出席者	主な審議内容
全宅保証／常務理事会  (5/20) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告(案)について</li> <li>・令和2年度決算報告(案)について</li> <li>・第1回理事会上程議案について</li> </ul>
全宅保証／理事会  (5/31) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告(案)について</li> <li>・令和2年度決算報告(案)について</li> <li>・令和3年度定時総会について</li> </ul>
全宅保証／定時総会  (6/29) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告、決算報告の件</li> <li>・令和3年度事業計画、収支予算の件</li> <li>・定款一部変更承認の件</li> <li>・理事補欠選任の件</li> </ul>
全宅管理／総務財務委員会 (4/19) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告(案)及び収支決算報告(案)について</li> <li>・第11回定時総会、10周年記念式典について</li> </ul>
全宅管理／定時総会 (6/30) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告案に関する件</li> <li>・令和2年度収支決算報告案に関する件</li> </ul>
流通機構／統合システム検討特別委員会  (5/17) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4機構システム統合化進捗状況報告</li> <li>・統合システム稼働開始日に関する件</li> <li>・マッチング条件、一時保存物件データ移行に関する件</li> <li>・空室適正管理システム、AI価格査定の見直し結果報告書(案)に関する件</li> </ul>
流通機構／レイنز運営委員会  (5/20) 地道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行システム稼働状況報告</li> <li>・統合システム検討特別委員会検討状況報告</li> <li>・本年度計画案件進捗と追加案件に関する件</li> </ul>
流通機構／理事会  (6/1) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各委員会報告</li> <li>・令和2年度事業報告書、決算報告書に関する件</li> <li>・令和3年度定時社員総会開催に関する件</li> <li>・成約登録マイナス課金の有効期間に関する件</li> <li>・レイنزデータ提供に関する件</li> </ul>
流通機構／定時総会 (6/18) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告、会員処分報告の件</li> <li>・令和2年度決算報告承認に関する件</li> </ul>
公取協／事情聴取会・措置委員会 (4/8) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規約違反に対する事情聴取</li> </ul>
公取協／財政委員会 (5/19) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度決算について</li> </ul>
公取協／監査会 (5/26) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告(案)について</li> <li>・令和2年度決算報告(案)について</li> </ul>
公取協／理事会  (6/3) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度定時社員総会について</li> <li>・令和2年度事業報告書(案)、決算書(案)について</li> <li>・賛助会員の入会について</li> <li>・令和3年度委員及び調査員の委嘱、補選について</li> </ul>
公取協／定時総会 (6/22) 細川・中川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度事業報告、決算案に関する件</li> <li>・定款変更、役員を選任(補選)に関する件</li> </ul>
推進機構／試験事務説明会 (6/16) 西川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度試験事務について</li> </ul>



## 令和3年 空き家管理活用マスター試験のお知らせ



### 空き家管理活用マスターとして 活躍しませんか？

「空き家管理活用マスター」とは、空き家流通専門家としての知識を備えた方に対して、和歌山宅建が独自に認定するものです。

試験日時 令和3年7月26日（月）13:30～16:00

試験会場 ■ ホテルグランヴィア和歌山  
■ ガーデンホテルハナヨ（田辺会場）

受験料 5,000円

申込締切 令和3年7月9日（金）

詳しくは、6/9に発送ご案内している申込方法詳細等をご覧ください。

上記試験に合格されなくても、下記資格をお持ちであれば8/23開催予定の  
「認定講習」を受講すれば、空き家管理活用マスターの資格取得者となります！

- ① 「公認 不動産コンサルティングマスター認定証」を有している方
- ② 「宅建マスター資格」を有している方

※「公認 不動産コンサルティングマスター」・「宅建マスター資格」  
→(公財) 不動産流通推進センター(旧不動産流通近代化センター) が認定する資格

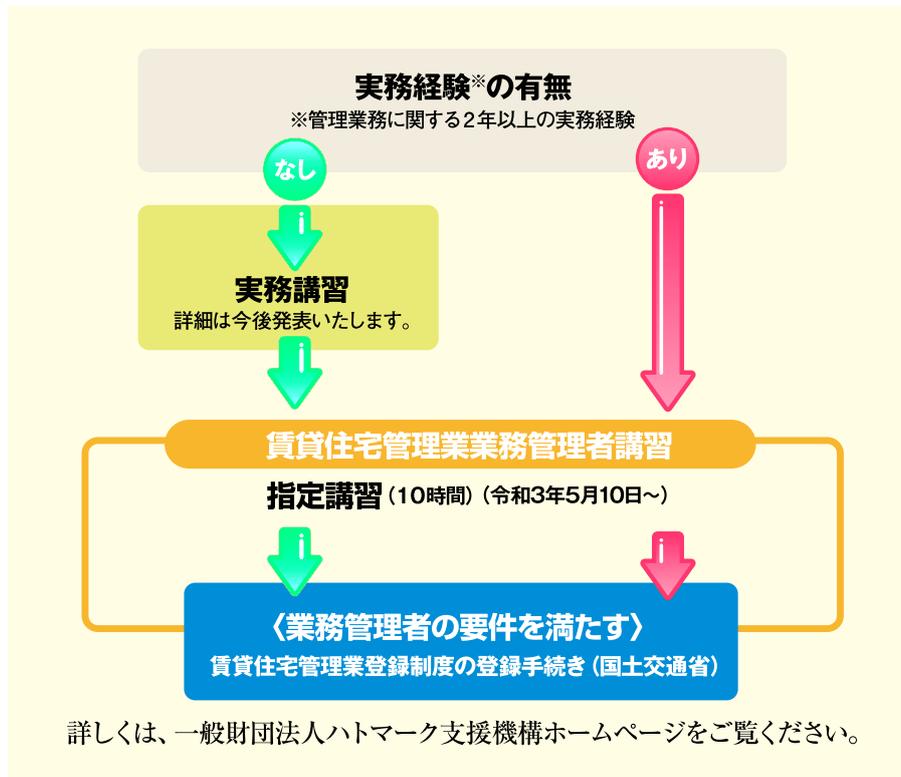


### 空き家管理活用マスター

空き家管理活用マスター商標ロゴ。「商願2018-136029」  
空き家管理活用マスターのみが使用できる商標

## 賃貸住宅管理業業務管理者講習(宅地建物取引士向け講習)について

賃貸住宅管理業務における管理者登録に必要な業務管理者になるための講習で、2年以上の賃貸住宅管理業務に係る実務経験のある宅建士向け講習について実施されています。



## インターネット広告における「架空の建築確認番号」の記載について

インターネット広告に架空の建築確認番号を記載することは、建物の建築確認を受けていないため、不動産の表示に関する公正競争規約に基づく、広告表示の開始時期の制限の規定に違反するばかりでなく不当表示に該当することとなり、さらに売主が売地または中古住宅として取引しているものを勝手に新築住宅と記載する場合は、きわめて悪質な不当表示となりますのでご注意願います。

## 近畿レイズ新システム移行に関するお知らせ

2022年1月より近畿レイズは新システムに変わります。「東日本・中部レイズ」「近畿レイズ」「西日本レイズ」の三つに分かれたシステムを統合し、全国4指定流通機構が単一のシステムを共同利用することになります。詳細につきましては、公益社団法人近畿圏不動産流通機構のホームページでご確認くださいませよう願います。

令和3年度

# 宅地建物 取引士資格試験

令和3年 **10月17日(日)**

午後1時～3時（登録講習修了者は午後1時10分～3時）

## 申込受付期間

### ■インターネット受付

令和3年 **7月1日(木)～7月18日(日)**  
(午前9時30分から) (21時59分まで)

### ■郵送受付

令和3年 **7月1日(木)～7月30日(金)**  
(当日消印有効)

## 試験案内（郵送申込書）配布期間

令和3年 **7月1日(木)～7月30日(金)**

受験手数料 **7,000円**

合格発表 **令和3年12月1日(水)**

## お問合せ先

TEL. **073-471-6000**

公益社団法人 **和歌山県宅地建物取引業協会**  
〒640-8323 和歌山市太田143-3 和歌山県宅建会館  
<https://wakayama-takken.com/>

## 主な試験案内（郵送申込書）配布場所

- 宅建協会本部
- 県建築住宅課
- 県内各振興局（海草振興局除く）
- 以下のWAY各店舗  
TSUTAYAWAY ガーデンパーク和歌山店  
WAY書店TSUTAYA オークワ本社店  
TSUTAYAWAY 和歌山高松店  
TSUTAYAWAY 海南店  
TSUTAYAWAY 橋本店  
WAY書店TSUTAYA 岩出店  
TSUTAYAWAY 有田川店  
WAYロマンシティ御坊店  
WAY書店TSUTAYA 美浜店  
WAY書店TSUTAYA 田辺東山店  
WAY書店パビリオンシティ田辺店  
スーパーセンターWAY南紀店  
TSUTAYAWAY 新宮仲之町店  
WAY書店串本店
- 宮脇書店ロイネット和歌山店

**試験地 和歌山県**

※和歌山県で受験できる方は、和歌山県内にお住まいの方に限り、指定試験機関（一財）不動産適正取引推進機構

インターネット申し込みできます

不動産適正取引推進機構

検索

■宅■地■建■物■取■引■士■法■定■講■習■会■の■お■知■ら■せ■

宅地建物取引士資格登録が完了すると、登録している都道府県知事に対し取引士証の交付を申請することができます。宅地建物取引士として既に業務に従事している方は、有効期間満了期日前6ヶ月以内に講習を受けなければなりません。また、これから業務に従事しようとする方で、試験合格後1年を超えており新規に取引士証の交付が必要な方も講習を受けなければなりません。

平成31年度より、公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会と公益社団法人 全日本不動産協会和歌山県本部は、ともに和歌山県知事から指定を受けて法定講習を実施する団体として、同講習の質の向上と円滑な実施を目指し、より受講しやすい講習会となるよう協力し令和3年度については両団体合わせて年間9回の講習会を開催する予定としています。

講習案内から申込受付までを事務担当窓口の宅建協会が担当いたします。

受講票の送付、講習当日の運営、取引士証の交付まで、各講習担当が責任をもって実施いたします。

講習日	講習担当	講習会場	申込期間
令和3年9月2日(木)	全日	Big・U	令和3年7月2日(金)～7月16日(金)
令和3年10月15日(金)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年8月20日(金)～9月3日(金)
令和3年12月15日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年10月15日(金)～10月29日(金)
令和4年1月19日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年11月19日(金)～12月3日(金)
令和4年3月2日(水)	全日	Big・U	令和4年1月7日(金)～1月21日(金)
令和4年3月23日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和4年1月28日(金)～2月10日(木)

※新型コロナウイルス感染症対策として、上記予定を変更する場合があります。ご了承ください。

(宅建：和歌山県宅地建物取引業協会)  
(全日：全日本不動産協会和歌山県本部)



更新対象者の方には所定の期日に宅建協会より申込案内を送付致します。  
新規交付希望の方は宅建協会までお問い合わせください (073-471-6000)



危機感をバネにする。  
今つかもう、進化する **ブランド** を！

令和**3**年度

# 不動産コンサルティング 技能試験

**試験日** 11月14日(日) / 受付開始: 7月20日(火)

受験申込期間	令和3年7月20日(火)～令和3年9月17日(金)
試験日時	令和3年11月14日(日) 【択一式試験】午前10時30分～12時30分 【記述式試験】午後2時00分～4時00分
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区
受験料	31,000円(税込)
受験資格	受験申込時点で次のいずれかに該当する方 宅地建物取引士／不動産鑑定士／一級建築士
試験内容	【択一式試験】事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目(50問 四肢択一) 【記述式試験】[必須]実務、事業、経済の3科目[選択]金融、税制、建築、法律の中から1科目選択
合格発表	令和4年1月14日(金)

●詳細・お申込みはホームページにて

不動産コンサル試験

検索

このQRコードを読み取っていただくと、  
当センターホームページに簡単に  
アクセスできます。



この度の新型コロナウイルスに罹患された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。  
不動産コンサルティング技能試験及び講習について、受験者及び受講者の皆さまの  
安全確保を第一優先に、換気、座席間隔、消毒等、感染予防対策に十分に配慮して  
実施いたします。

公益財団法人不動産流通推進センター  
旧 不動産流通近代化センター

# 学習方法



更に詳しく

試験に向けて、基礎からどう学ぶか…



不動産コンサルティング基本テキスト  
3冊セット7,000円(税込)

## 1

### 不動産コンサルティング入門研修 インターネット通信講座 eラーニングで学ぶ

主催：(公財)不動産流通推進センター

テキストとレクチャームービーで深く学び、一問一答式問題150問でポイント学習。  
更に、四肢択一式問題100問で習熟度を確認し、全問クリアで総合問題にも挑戦!

不動産コンサルティング業務を行う上で重要な事業・実務、税制、建築・公法、私法、経済・金融の各分野について、基礎的な知識を学ぶことができます。

- 受付期間：6月1日(火) 10:00～9月23日(木) 19:00
- 開講期間：6月22日(火)～11月13日(土) ※不動産コンサルティング技能試験の前日まで受講可能
- 受講料：27,000円(税込)

※「令和3年度 不動産コンサルティング基本テキスト 第1分冊・第2分冊・第3分冊」が付いています。

## 2

### 不動産コンサルティング・基礎教育 動画で学ぶ

主催：不動産コンサルティング地方協議会

実施日、実施地区などの詳細は、不動産コンサルティング中央協議会のホームページ (<http://www.fu-consul.jp/>) をご覧ください。

①事業・実務、②建築・法律、③税制・経済金融の3コース。  
講師が、「不動産コンサルティング基本テキスト」に沿って各科目の重要ポイントを解説。  
受講後の確認テスト解答で受講修了となり、不明な点をメールで質問することも可能です。

- 受講料：3コースセット 21,000円(税込)
- ※「令和3年度 不動産コンサルティング基本テキスト 第1分冊・第2分冊・第3分冊」が付いています。

## 3

### ステップアップ・スクーリング コンサルティング能力の実践法を学ぶ半日の集中講義

主催：(公財)不動産流通推進センター

上記 1 の通信講座を9月30日までに修了した方、あるいは上記 2 の基礎教育を3コースとも修了した方は、この集合研修を受講できます。

- 受講料：7,000円(税込)
- ※仙台・東京・名古屋・大阪・福岡で10月に開催予定。

## Step to コンサル!

無料登録で自主学習をサポートするコンテンツ

無料

過去問をもとに、初級、中級、上級の3コースでエクササイズ  
コンテンツをご用意しました。  
当センターホームページの「フォローアッププログラム」の  
「Step to コンサル!」をクリックしてください。

不動産FUP

検索

<https://www.retpc.jp/fup/>



●お問い合わせ お申込み

<https://www.retpc.jp/>

公益財団法人 不動産流通推進センター 旧 不動産流通近代化センター

不動産コンサル試験

検索

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町 8階 TEL:03-5843-2079 / FAX:03-3504-3523  
11:00～15:00(土日祝・毎日第一・第三金曜を除く)

## 弁護士による不動産無料相談会

～会員の皆様もご利用ください～

於:和歌山県宅建会館(宅建協会/和歌山市太田143-3)

開催日:7/14(水)・8/4(水)・9/8(水)

田辺商工会議所(田辺市新屋敷町1)

開催日:9/1(水)

新宮市福祉センター(新宮市野田1-1)

開催日:9/15(水)

時間:14:00～16:00(1人30分まで)

※完全予約制、必ず事前にご連絡ください。

**TEL 073-471-6000**



## 専従相談員による不動産無料相談

※新型コロナウイルス感染拡大防止の為、  
**電話対応のみ**とさせていただきます

平日(月～金)の13:00～16:30

**TEL073-472-4600**

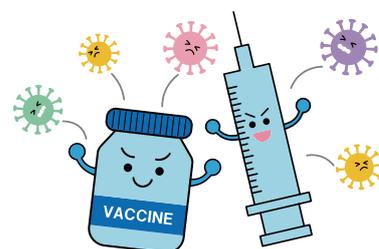
※通話対応の品質向上と内容を正確に承るため、お問合わせいただいた電話を自動録音させていただくことになりましたので、何卒ご理解、ご協力を宜しくお願い申し上げます。

### 各支部における不動産無料相談会のご案内

7月～9月

地域別	場 所	月 日	時 間	
和歌山支部	和歌山市役所1階ロビー(南)	7/21(水) 8/18(水) 9/15(水)	13:30～ 16:00	※各相談会とも一人30分まで 必ず事前予約が必要です。 TEL:073-471-6000
日高支部	御坊市役所1階ロビー	8/18(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	情報交流センターBig・U 情報実習室2	7/21(水)	13:00～ 15:00	

※新型コロナウイルス感染予防の為、上記各相談会  
実施内容を中止、変更する場合がありますので  
ご了承ください。



# 人権チェックリスト



## インターネットを利用した部落差別の解消をより一層推進します!!

県では、令和2年3月24日から「部落差別の解消の推進に関する条例」を施行し、部落差別の解消のための教育・啓発や、部落差別に関する相談への対応などに取り組んでいます。

しかしながら、インターネット上に同和地区やその関係者を忌避するといった部落差別の書き込みなどがあり、県が把握したものについてはプロバイダに対して削除要請を行っていますが、削除されていないものもあります。

このような状況を踏まえ、インターネットを利用した部落差別の解消をより一層推進していくため、令和2年12月24日に条例を改正しました。

### 改正のポイント

#### 特定電気通信役務提供者（プロバイダ）の責務を規定

プロバイダ自身が、インターネット上に投稿された情報により部落差別が行われていることを確認した場合は、当該情報を削除していただくことを求めています。

#### インターネットを利用して部落差別を行った者に対する取組を明記

インターネットを利用して部落差別を行った者に対して、部落差別を行わないこと及びインターネット上に投稿した情報を削除することを指導し、従わない場合には勧告を行います。



### 条例改正後の県の取組

- プロバイダが加盟する事業者団体に対し、各会員への条例の周知及び
  - ・情報により部落差別が行われていることを確認した場合は、当該情報を削除すること、
  - ・情報により部落差別を行ってはいけない旨の広報活動 など
 インターネット上に投稿された部落差別の情報の拡散防止の取組を依頼しています。
- 市町村と連携し、インターネットを利用して部落差別を行った者に対して、部落差別を行わないこと及びインターネット上に投稿した情報を削除することを指導し、従わない場合には勧告を行います。
- インターネットを利用した部落差別の解消の推進を図るため、部落差別に関する理解を深めていただくための教育及び啓発を実施します。
- 部落差別に関する相談に応じます。



## ！ チェック

- ・県民の皆さんは、インターネットを利用して部落差別は行わないなど、部落差別の解消のために取り組むようお願いします。
- ・事業者の皆さんは、自社の従業員の人権意識高揚を図るための研修などをお願いします。



### お問い合わせ

- 条例について（県人権政策課） ☎：073-441-2561 FAX：073-433-4540
- チェックリストについて（県人権施策推進課） ☎：073-441-2566 FAX：073-433-4540

## 各種変更事項

支部	商号	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	アズマハウス(株)北部支店	岩田 英雄	小松 忍	専任の取引士	25
和歌山	(有)レイダント	田島 英樹	田島 耕司	代表者	25
和歌山	フジ住宅(株)おうち館和歌山店	佐藤 健次郎	道下 有一	政令2条の使用人 専任の取引士	32
和歌山	(株)ロイヤルホームズ		國部 真紀	専任の取引士(減員)	35
和歌山	アズマハウス(株)国道支店	小松 忍 徳光 敬子	岩田 英雄	専任の取引士	37
和歌山	タマホーム(株)和歌山店	和歌山市三葛252-1 上村 真也 池上 聖司	田辺市上の山1-14-12 山本 藤雄	事務所 政令2条の使用人 専任の取引士	49
新 宮	マウンテンボイス	杉本 紘子	末永 治雄	専任の取引士	79

## 支店設置

支部	商号	政令2条の使用人/専任の取引士	TEL/FAX	事務所
有 田	スミカ(株)有田川支店	橋本 健太郎	0737-52-5539 0737-52-5530	有田郡有田川町天満278-1

## 退会者

支部	班	商号	代表者
和歌山	5	(有)スカイハウジング	南方 英男
和歌山	10	ヒロ・ハウジング	坂本 裕久
伊 都		大正不動産(株)	伊豆 彰子
日 高		(株)真妻電産	瀧頭 清治
田 辺		(有)恵成	坂本 恵子
田 辺		たちばな不動産	橋 收
田 辺		山長不動産(株)	榎本 長治



## 訃報

謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます  
和歌山支部 ヒロ・ハウジング 坂本 裕久氏  
田辺支部 たちばな不動産 橋 收氏



## 新規入会者紹介

## あい不動産

TEL 073-461-7617  
FAX 073-462-0010  
事務所 和歌山市六十谷434-7  
免許番号 30(1)3963  
免許年月日 R3.5.6  
所属支部 和歌山支部 5班



代表者・専任の取引士  
宮垣 雅弘

## 奈和建设(株)

TEL 0736-32-3733  
FAX 0736-33-3217  
事務所 橋本市賢堂1114-1  
免許番号 30(1)3961  
免許年月日 R3.4.21  
所属支部 伊都支部



代表者  
乾 芳之



専任の取引士  
井脇貴美代

## 角会長に春の褒章(黄綬褒章)が授与されました

4月29日(昭和の日)、政府は様々な社会的分野において事績の優れた方を対象に、令和3年春の褒章受章者685名(男性504名、女性181名)と団体が発令され、その道一筋に業務に精励し衆民の模範である方を対象として称える黄綬褒章には、全国で205名、和歌山県では4名が栄える受章に輝きました。

そのうちの一人が当協会の角幸彦会長で、不動産業に永年携われるとともに宅建協会の役員として業界の発展に寄与された活動などの功績が評価されたものです。

角会長の受賞は、ご本人はもとより宅建協会としても大変に栄誉なことであり、会員の皆様と共に心よりお祝いを申し上げますとともに、今後益々のご活躍ご発展をお祈り申し上げます。

